SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : DEMANDA DE INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PREJUICIOS

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

NELLY ELVIRA GUERRERO CUEVA, con DNI XXXXXXXX, con domicilio real en VXXXXXXXX, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, con domicilio procesal en XXXXXXXX del Cercado de Arequipa, con casilla física de la Corte Superior de Justicia de Arequipa Nro. XXXX y con casilla electrónica Nro. XXXX; proporciono el email: XXXXXXXX@gmail.com y numero celular de contacto: XXXXXXXX; ante usted con el debido respeto me presento y digo:

I. DE LOS DEMANDADOS Y SU DIRECCIÓN

INMOBILIARIOS FORJA S.A.C.; con RUC Nro. XXXXXXXX

Domiciliado fiscal: XXXXXXXX, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa.

Domicilio 2: XXXXXXXX, distrito de Yanahuara, Provincia y Departamento de Arequipa.

II. PETITORIO

Pretensión principal

Solicito que se disponga el pago de una indemnización por daños y perjuicios derivados de responsabilidad civil contractual por el monto de S/ 100,235.00 (Cien mil doscientos treinta y cinco con 00/100 soles) en mérito

DAÑOS PATRIMONIALES	DAÑO EMERGENTE	S/ (40,235.00) CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 00/100 SOLES
	LUCRO CESANTE	S/ (40,000.00) CUARENTA MIL CON 00/100 SOLES
	DAÑO MORAL	S/ (5,000.00) CINCO MIL CON 00/100 SOLES
DAÑOS EXTRAPATRIMONIALES	DAÑO A LA PERSONA	S/ (15,000.00) QUINCE MIL CON 00/100 SOLES

a los siguientes daños:

Como pretensión accesoria

Solicito se disponga el pago de los intereses legales derivados de la indemnización solicitada, así como costas y costos del proceso.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO

La demandante es una persona natural, con setenta años de edad, a la fecha se encuentra jubilada, no cuenta con casa propia, la demandada frustró los planes de la demandante de poseer una vivienda propia donde llevar tranquila su vejez, a la fecha la demandante tiene que vivir en una situación económica que no le permite darse las comodidades necesarias; tanto más a consecuencia del incumplimiento de contrato de opción de compra suscrito con la demandada, ello en mérito a los fundamentos de hecho y de derecho que paso a exponer:

1. Con fecha 05 de septiembre de 2012, la demandada y la demandante suscribieron un contrato de opción de compra de bien futuro; en virtud del cual la demandada, bajo la denominación de Servicios inmobiliarios Midas FORJA Sociedad Anónima, proyectó y se obligó a construir el condominio "OVERMELHO", ubicado en la en la prolongación Ramón Castilla S/N, distrito de Cayma provincia y departamento de Arequipa; indicando que el terreno se encontraba comprado en la unidad catastral N° 000761. Comprometiéndose a otorgar a favor de la demandante el departamento N° 101 del Block C, con un área aproximada de 129.00 m2, descrita en la ficha de acabados, que se regularizaría en la declaratoria de fábrica,

comprendiendo además usos, costumbres, construcciones, servidumbres, entradas, salidas; pactando para ello el precio valor de todo lo anteriormente mencionado en la suma de S/. 342,772.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS CON 00/100 SOLES), entregando como pago a cuenta de opción de compra la suma de S/. 40,235.00 (CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 00/100 SOLES) a través de un depósito a las dos cuentas N° 000483255280 - 000514960248 del BANCO FINANCIERO; pactando el plazo final para la entrega del bien inmueble en mención hasta mayo de 2013.

2. Sin embargo, la demandada no ha cumplido con entregar o iniciar obra alguna del mencionado proyecto, y a la fecha no se ha procedido con la devolución del monto entregado por la parte demandante tras los requerimientos mediante carta notariales y vía conciliatoria.
3. Con fecha 22 de abril de 2014 la demandante curso carta notarial a la demandada solicitando la devolución de sus pagos a cuenta de la obra condominio "OVERMELHO", recibiendo respuesta por la misma vía notarial por parte de la demandada con fecha 19 de mayo de 2014, en la que se responde que debido a hechos ajenos a la inmobiliaria la obra fue paralizada, pero que esos impases habían concluido y que continuarían la obra constructiva, asimismo, se le indico a la demandante que debido a su decisión perdía beneficios a los que la demandante se hacía acreedora, perdiéndolos de manera definitiva, que mi decisión afectaba el desarrollo final del proyecto y que "sinceramente contaban con mi aporte"; poniendo a disposición el pedido de la demandante al área de contabilidad.
4. Posteriormente con fecha 14 de abril de 2015, el demandante curso una carta notarial, sin obtener respuesta alguna por parte de la demandada.

    1. En fecha 29 de diciembre de 2015, la demandante ante el centro de conciliación "San José Arcángel" se llevó a cabo la audiencia de conciliación entre las partes, concluyendo la misma por no haber asistido a ninguna de las dos invitaciones la parte demandada, todo esto obra en el acta 0128C-2015 de dicho centro.
    2. Acta de Conciliación extrajudicial de fecha 11 de agosto de 2021; con inasistencia de una de las partes; para acreditar la voluntad de la demandante de poner fin al conflicto y llegar a un acuerdo.

5. Posteriormente a los hechos anteriormente descritos, la demandante continuó yendo a la sede de la demandada para que se le pueda devolver el dinero aportado, recibiendo diferentes tipos de respuestas, siendo la más reiterativa la de "que no podían devolverle el dinero hasta que esa propiedad sea vendida nuevamente". Sin embargo, el proyecto jamás se realizó y debido a mi edad y mis pocos recursos económicos (ya que les di prácticamente todos mis

ahorros), es que no he podido acceder antes al poder judicial para que se me haga justicia, todo esto sumado a la situación que hoy nos aqueja por la pandemia ocasionada por la COVID - 19, situación que hace imperante la necesidad de que se me devuelva mi dinero, ya que por mi edad es imposible el desenvolverme laboralmente.

6. Con fecha 11 de octubre del año 2021 ante el centro de Conciliación Extrajudicial "Concillando Arequipa" reiteré la invitación a conciliar a la demandada, concluyendo dicha conciliación extrajudicial nuevamente por inasistencia de la demandada, la misma que obra en el expediente: N° 223-2021 - Acta de conciliación N° 224 - 2021.
7. Asimismo, pongo de conocimiento a su judicatura que la demandante está iniciando el proceso penal correspondiente y una vez se tenga número de carpeta fiscal y fiscal asignado se pondrá de su conocimiento.

III.1. Conducta generadora del daño

1. En estas circunstancias, el perjuicio económico a la demandante, tras casi nueve años de negativas por parte de la demandada a cumplir con su obligación, así como la devolución del dinero otorgado, privándola no solo de tener un domicilio propio y frustrando su proyecto de vida, si no los intereses que generarían el dinero otorgado o el valor de la misma propiedad; la imposibilidad de la demandante de acceder a otra vivienda al encontrarse descapitalizada por la conducta antijurídica de la demandada al incumplir el contrato de opción de compra de bien futuro suscrito con fecha 05 de septiembre de 2012 celebrado entre la demandada y la demandante.
2. El daño consecuencia del actuar del demandando no solo es patrimonial, si no que deviene en moral, teniendo en cuenta la edad, situación económica causada por la conducta antijurídica de la demandada; agravando más el que la demandante ya no se encuentra facultada a laborar, por lo que su subsistencia se encuentra gravemente comprometida.

3. Estando a la descripción de la conducta que genera el daño a mi persona procedo a señalar los elementos de la responsabilidad solicitada teniendo en cuenta la CASACIÓN 3470-2015, LIMA NORTE sobre INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República del 09 de setiembre de 2016 que en su Tercero Considerando a su texto cita:
   (...) es necesario señalar por tanto que en la doctrina se han establecido cuatro elementos conformantes de la responsabilidad civil y *estos son: 1) La antijuridicidad; entendida como la conducta*

contraria a ley o al ordenamiento jurídico; 2) El factor de atribución; que es el título por el cual se asume responsabilidad, pudiendo ser este subjetivo (por dolo o culpa) u objetivo (por realizar actividades o, ser titular de determinadas situaciones jurídicas previstas en el ordenamiento jurídico), considerándose inclusive dentro de esta subclasificación al abuso del derecho y la equidad (...); 3) El nexo causal o relación de causalidad adecuada entre el hecho y *el daño producido;* y *4) El daño, que es consecuencia de la lesión al interés protegido y puede ser patrimonial (daño emergente o lucro cesante) o extrapatrimonial (daño moral y daño a la persona).*

III.2. Antijuricidad

De acuerdo al artículo 1414 del Código Civil: Sobre contrato preparatorios

> Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

De acuerdo al artículo 1354 del Código Civil: sobre la libertad contractual;

> Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

De acuerdo al artículo 1362 del Código Civil: sobre la Buena fe;

> Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

III.3. Factor de Atribución

Existen elementos suficientes que determinen la intención de la demandada de no cumplir con la obligación, tanto más se negó a participar en la conciliación a la que la demandante acudió a fin de terminar con los conflictos hasta en dos oportunidades; específicamente en el año 2015; y en el 2021; también al no tener respuesta las cartas notariales enviadas; cabe mencionar que en el año 2014 a través de una comunicación notarial enviada por la demandada reconocen la obligación y se comprometían a la devolución del monto entregado.

III.4. Daños

Daño emergente: existe un claro daño al patrimonio al existir una reducción del mismo por la suma de S/ (40,235.00) CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 00/100 SOLES.

Lucro Cesante: Los intereses que se generaron de la retención del capital tanto más que no se pudo invertir en otro activo en beneficio de la demandante; generando un enorme daño a su economía ante la conducta antijurídica del demandando por la suma de S/ (40,000.00) CUARENTA MIL CON 00/100 SOLES.

Daño Moral: Al existir una grave afectación a condición psicológica de la demandante, al ver truncado todo sueño y aspiración de un hogar propio. Asimismo, el perjudicar permanentemente la economía de la demandante ya que debido a su edad ya no podrá recuperarse económicamente pues se trata de una persona en situación de jubilada, con más de 70 años de edad que se ve afectada por la frustración de no poder contar ya con un hogar propio. Dicha afectación hasta por la suma de S/ (5,000.00) CINCO MIL CON 00/100 SOLES.

Daño a la Persona: el daño generado al proyecto de vida, que, dada la edad, y el impedimento que tiene a laborar actualmente. Hasta por la suma de S/ (15,000.00) QUINCE MIL CON 00/100 SOLES.

III.5. Nexo causal

EL incumplimiento del contrato, así como la no ejecución del proyecto OVERMELLO, finalmente la negativa del demandando de proceder con la devolución de la suma de dinero ascendente a S/. 40,235.00 (CUARENTA MIS DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 00/100 SOLES) través de un depósito en cuenta N° 000483255280- 000514960248 del BANCO FINANCIERO.

IV. Fundamentos de derecho

Artículo 1321 del Código Civil que indica "Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución. Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a

culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída".

v. Vía procesal, competencia y cuantía

Estando a lo expresamente normado en el artículo 547° del código Procesal Civil, que establece la competencia del Juez Especializado lo civil de para conocer en razón al monto reclamado; y el artículo 486°, numeral 7, la vía procesal que corresponde al presente caso es la del PROCESO ABREVIADO siendo competente JUEZ CIVIL.

El monto del petitorio de la presente demanda asciende a la suma total de S/ S/ 100,235.00 (Cien mil doscientos treinta y cinco con 00/100 soles), más intereses legales, costas y costos del proceso.

DAÑOS PATRIMONIALES	DAÑO EMERGENTE	S/ (40,235.00)
	LUCRO CESANTE	S/ (40,000.00)
DAÑOS EXTRAPATRIMONIALES	DAÑO MORAL	S/ (5,000.00)
	DAÑO A LA PERSONA	S/(15,000.00)

VI. MEDIOS PROBATORIOS

1. Copia certificada del Contrato de opción de compra venta de bien futuro de fecha 05 de septiembre de 2012; con el que acreditare el vínculo contractual entre las partes; así como pago a cuenta de la opción de compra; y el plazo pactado, el mismo que era para mayo de 2013; para acreditar el daño que deviene del vínculo contractual a favor de la parte demandante.
2. Copia certificada de carta notarial de fecha 19 de mayo de 2014 con el que acreditare; que nel demandando reconoce la obligación; así como se compromete a la devolución del monto otorgado.
3. Carta notarial de fecha 14 de abril de 2015, con el que acreditare los intentos por parte de la demandante de llegar a un acuerdo con el demandando.
4. Acta de Conciliación extrajudicial de fecha 29 de diciembre de 2015.
5. Acta de Conciliación extrajudicial de fecha 11 de agosto de 2021;

con inasistencia de una de las partes; para acreditar la voluntad de la demandante de poner fin al conflicto y llegar a un acuerdo.

6. Declaración de parte
7. Informe que se oficiara a la SUNAT: a fin de que se ordene el levantamiento de secreto bancario, a fin de acreditar el aporte dinerario en el año 2012.

VII. ANEXOS

1-A Copia simple del Documento Nacional de Identidad del demandante.

1-E Consulta ruc día demandada

1-C Copia certificada de contrato de opción de compra de bien futuro

1-D Copia certificada de Carta notarial enviada a la demandante de fecha 19 de mayo de 2014.

1-E Copia simple de Carta notarial enviada al demandado de fecha 14 de abril de 2015

l.F. Copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial de fecha 19 de diciembre de 2015.

1-G Copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial de fecha 11 de agosto de 2021.

LH ARANCEL JUDO AL

1.1 CEDULAS DE NOTIFICACION

1J Constancia de habilitación del letrado que suscribe.

PRIMER OTROSI; A efecto de trabar medida cautelar que garantice la efectividad del resultado del presente proceso, solicitóse reserve notificación de la presente demanda.

POR LO EXPUESTO:

A Ud. pido admitir a trámite la presente demanda.

Arequipa,